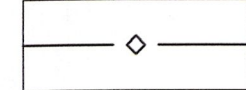


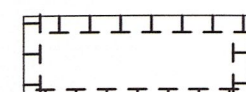
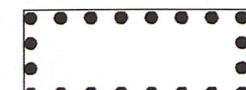
Art der baulichen Nutzung
 SO Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzung Ziff. 1 - 4, 7 und 10
 Versorgungszentrum 2 / Versorgungszentrum 3

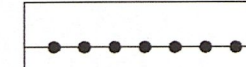
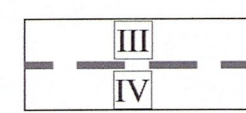

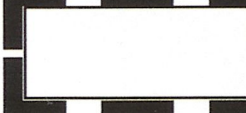
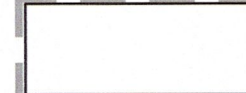


Maß der baulichen Nutzung
 0,8 Geschosflächenzahl
 0,8 Grundflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse, siehe textlichen Festsetzung Ziff. 4
 VKZ 0,22 Verkaufsflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Ziff. 3

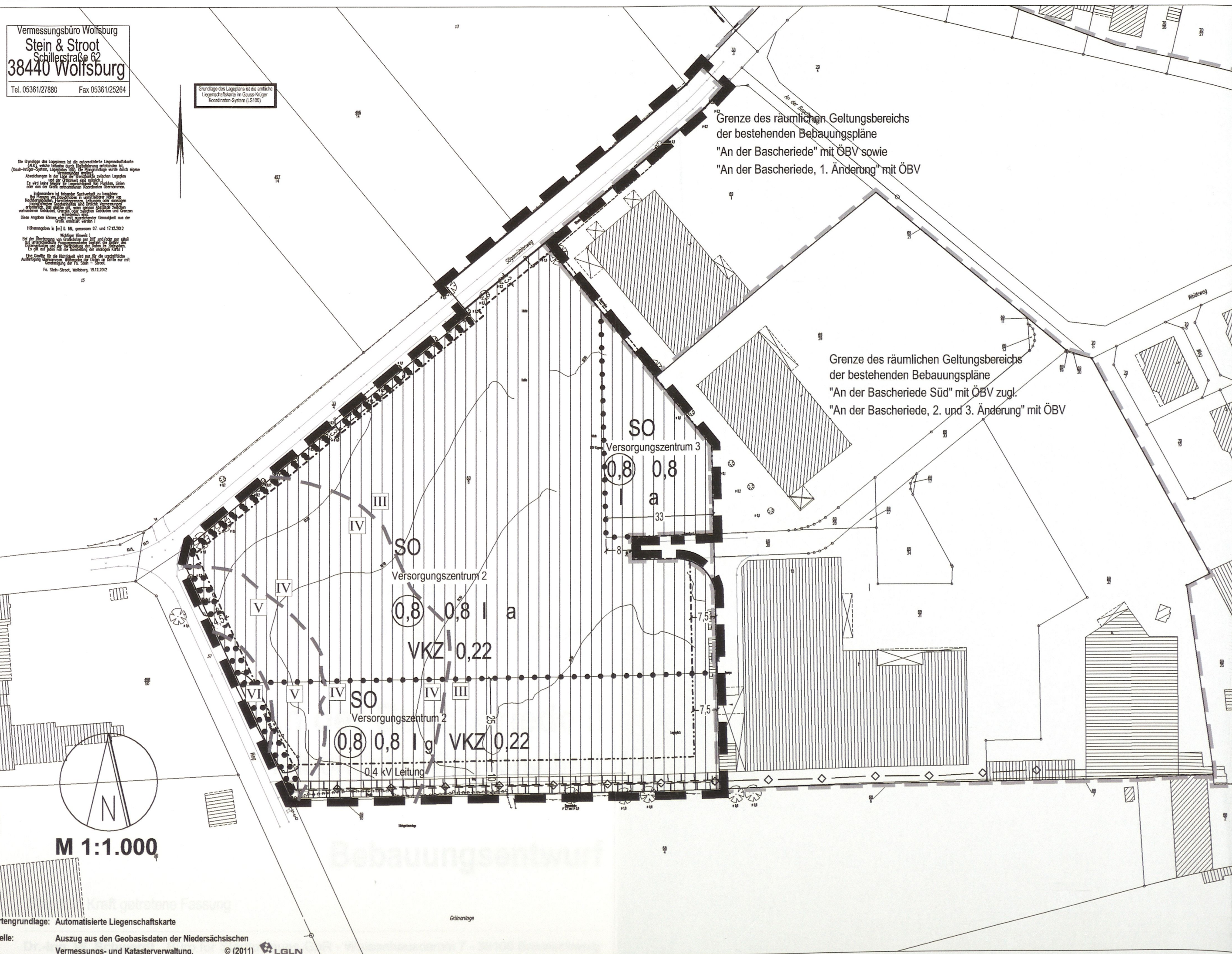
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 g Geschlossene Bauweise
 a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Ziff. 5
 Baulinie
 Baugrenze, siehe textliche Festsetzung Ziff. 6
 Baugrenze, zugl. Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie ggf. nachrichtliche Übernahme
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch, hier: 0,4 KV-Leitung, erforderliche Schutzstreifen beachten, Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textliche Festsetzung Ziff. 9
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, siehe textliche Festsetzung Ziff. 8

Sonstige Planzeichen
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche bezogen auf die Emissionen der Sägemühle / des Sägewerkes
 Lärmpegelbereich
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "An der Bascheriede II"
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "An der Bascheriede" mit ÖBV sowie "An der Bascheriede, 1. Änderung" mit ÖBV
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "An der Bascheriede Süd" mit ÖBV zugl. "An der Bascheriede, 2. und 3. Änderung" mit ÖBV
 vom Satzungsbeschluss ausgenommene Festsetzung/Regelung



Textliche Festsetzungen

1. Im Sondergebiet "Versorgungszentrum 2" sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 (3) BauNVO für den Angebotssektor Lebensmittel und Fachmärkte für den periodischen und aperiodischen Bedarf zulässig.

1.1 Im Sondergebiet „Versorgungszentrum 3“ und „Versorgungszentrum 2“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Serviceleistungen für Kunden wie Café, Restaurant, Kinderbetreuung etc., wenn sie sich gegenüber Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen.
 - ~~Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Wohnungen müssen in den Baukörper des Betriebes integriert sein und sich gegenüber Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen.~~
 - Dienstleistungsbetriebe, die in einer Beziehung zum Einkaufen stehen oder deren Inanspruchnahme mit ihm üblicherweise verbunden werden kann (z. B. Schuhreparatur-Service, Backwarenverkaufsstelle, Metzger, Reisebüro, Toto-Lotto-Annahmestelle, Reinigungen, Zeitschriftenkiosk, Bank, ...). Diese Betriebe müssen sich gegenüber Grundfläche und Baumasse ggf. dem Hauptbetrieb unterordnen,
 - Dienstleistungen des Finanz- und Gesundheitswesens (z.B. Banken, Versicherungen, Apotheken, Arzthäuser, Praxen, Gebäude für freie Berufe, Handel mit Heilmitteln, Fitnessangebote ...),
 - Gewerbebetriebe für Veranstaltungsdienstleistungen,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Waschanlagen für PKW,
 - Park- und Stellplätze..

2. Im „Versorgungszentrum 2“ und im „Versorgungszentrum 3“ ist passiver Schallschutz gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau gegenüber den Emissionen der Sägemühle einzuhalten.

3. Im Sondergebiet "Versorgungszentrum 2" darf die Verkaufsfläche 3.800 m² (Verkaufsflächenzahl VKZ 0,22) insgesamt nicht überschreiten.

3.1 Auf den Angebotssektor Lebensmittel (Vollsortimenter/ Discounter/ Backwaren) dürfen von den max. 3.800 m² Verkaufsfläche im Sondergebiet "Versorgungszentrum 2" max. 1.100 m² Verkaufsfläche (VKZ 0,07) entfallen, auf Drogeriewaren (Drogeriemarkt) max. 700 m² Verkaufsfläche (VKZ 0,04), auf weitere Non Food Sortimente max. 2.000 m² (VKZ 0,11).

3.2 Die Größe der Verkaufsfläche jedes einzelnen Lebensmittelmarktes beträgt maximal 1.100 m², für einen Drogeriemarkt 700 m², für sonstige Non-Foodmärkte 800 m².

3.3 Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung gelten alle dem Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen in den Gebäuden. Hierzu zählen nicht Flächen für Nebeneinrichtungen wie Restaurants, Cafes und WC-Anlagen.

3.4 Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im „Versorgungszentrum 2“ im Sinne von § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

4. Die Oberkante baulicher Anlagen wird mit maximal 10,50 m und die Traufhöhe mit maximal 5,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der nächstgelegene Punkt in der Straßenbegrenzungslinie. Steigt oder fällt das Gelände zum Bezugspunkt, so darf die Höhe um das Maß der Steigung verändert werden. Auf Grund der Entwässerungsverhältnisse erforderliche Abweichungen sind zulässig.

4.1 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteine, Fahrstuhlaufbauten, Lüftungsanlagen und Werbeanlagen überschritten werden. Die Überschreitung durch Werbeanlagen ist bis zu 2,00 m zulässig.

4.2 Fahnenmasten sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 9,00 m, Werbeylone nur bis zu einer maximalen Höhe von 10,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt ist der nächstgelegene Punkt in der Straßenbegrenzungslinie.

5. Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.

6. Gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze durch Gebäudeteile wie Vordächer, Vorbauten und außenliegende Nottreppen um max. 3,00 m überschritten werden.

7. Im Bereich von Pkw-Stellplätzen gilt Folgendes:
 Je 6 Stellplätze ist ein Baum der Arten Ahorn, Hainbuche, Mehlbeere oder Winterlinde 3-mal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 14,00 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen. Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.

8. Innerhalb der Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen. Gehölzschnitte sind im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht vorzunehmen. Zugleich gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot.

9. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Ruderalur anzulegen, die extensiv zu bewirtschaften ist (2-malige Mahd im Jahr; Ende Mai und Ende September). Die Fläche darf nicht gedüngt werden.

10. Als Maßnahme zum Schutz vor den Emissionen des Versorgungszentrums ist geschlossene Bauweise und die Baulinie einzuhalten bzw. eine Lärmschutzanlage auf der Baulinie zu errichten. Eine wirksame Schirmhöhe von 3,00 m gegenüber den Nutzungen auf den Flurstücken 68/4 ist zu gewährleisten.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit gültigen Fassung.

- § 1 - GELTUNGSBEREICH
- (1) **Räumlicher Geltungsbereich**
 Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "AN DER BASCHERIEDE II", Gemeinde Velpke
- (2) **Sachlicher Geltungsbereich**
 Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT regelt
 - die Gestaltung der Dächer
 - die Gestaltung der Gebäudehöhen von baulichen Anlagen.

§ 2 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN

- (1) Für die Hauptgebäude sind nur Sattel mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 19 und 48 zulässig. Innerhalb des "Sondergebietes" kann anstelle eines einheitlichen Daches auch eine Dachkonstruktion gewählt werden, die sich aus mehreren nach Satz 1 zulässigen Dächern zusammensetzt. Ausnahmen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.
- (2) Für Nebengebäude - außer Garagen - sind nur Sattel in den Neigungen des Hauptgebäudedaches zulässig.

~~(3) Für Garagen sind darüber hinaus Flachdächer mit umlaufender Blende und einer Dachneigung von max. 3° oder Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 48° zulässig.~~

§ 3 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG

- (1) Für die Deckung der Dächer nach § 2 (1) und § 2 (2) sind nur nichtglänzende Steine aus Ton oder Beton zulässig.

Abweichungen hiervon sind für bis zu 1/3 der Dachfläche zulässig, soweit sie der Nutzung regenerativer Energiequellen dienen (z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen).

- (2) Die Dachdeckungen nach § 3 (1) sind nur in den Farbtönen ROT, BRAUN und ORANGE der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:
 RAL 2001 rotorange
 3000 feuerrot
 3016 korallenrot
 3011 braunrot
 8012 rotbraun
 Mischungen der genannten Farbtöne sind zulässig.

§ 4 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER GEBÄUDEHÖHEN VON BAULICHEN ANLAGEN

- (1) **Traufhöhe**
 Der höchste Punkt der Traufe darf, bei eingeschossiger Bauweise 5,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der nächstgelegene Punkt in der Straßenbegrenzungslinie. Steigt oder fällt das Gelände, so darf die Höhe um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes erhöht oder reduziert werden. Auf Grund der Entwässerungsverhältnisse erforderliche Abweichungen sind zulässig. Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der Außenseite der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.
- (2) **Firsthöhe**
 Der höchste Punkt der Firstlinie darf bei eingeschossiger Bauweise 10,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der nächstgelegene Punkt in der Straßenbegrenzungslinie. Steigt oder fällt das Gelände, so darf die Höhe um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes erhöht oder reduziert werden. Auf Grund der Entwässerungsverhältnisse erforderliche Abweichungen sind zulässig. Firsthöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der Oberkanten der Dachhaut.

§ 5 - ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr(-in), Entwurfsverfasser(-in) oder Unternehmer(-in) vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können nach § 80 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Velpke, den 04.06.2014
 gez. Kleinert (Bürgermeister) Siegel gez. Schlichting (Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
 Velpke, den 04.06.2014

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.06.2013 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 08.07.2013 bis 09.08.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Velpke, den 04.06.2014

gez. Schlichting (Gemeindedirektor) Siegel

Planunterlagen
 Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 © 2011 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Wolfsburg
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.12.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *) Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *) *) Unzutreffendes bitte streichen)
 Wolfsburg, den 29.01.2014

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 06.02.2014 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.
 Velpke, den 04.06.2014

gez. Schlichting (Gemeindedirektor) Siegel

Bekanntmachung und Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 16.04.14 im Amtsblatt Nr. 13 für den Landkreis Helmstedt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.
 Velpke, den 04.06.2014

gez. Schlichting (Bürgermeister/ Gemeindedirektor) Siegel

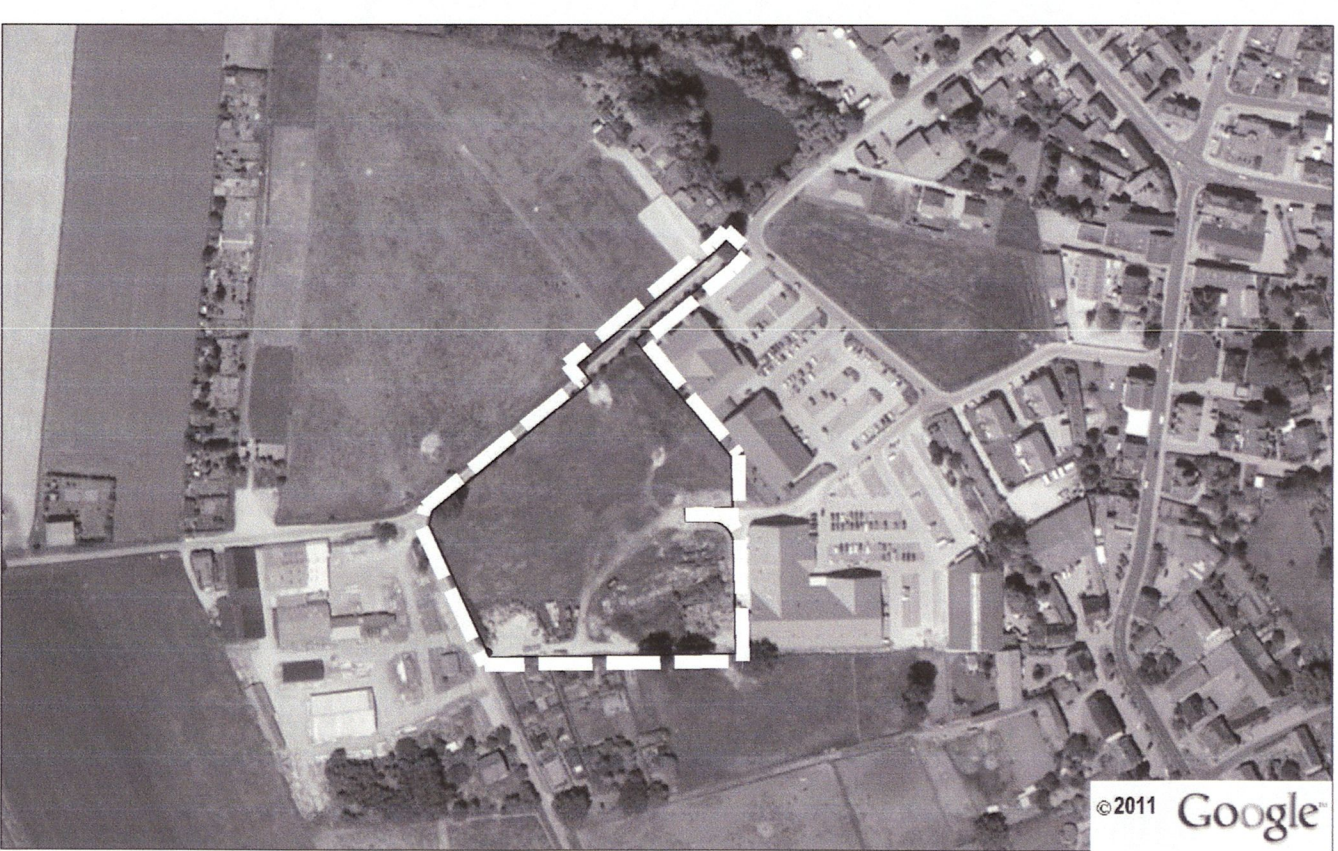
gez. E. Stroot (Amtl. Vermessungsstelle) Siegel

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
 Büro für Stadtplanung GbR
 Dr.-Ing. W. Schwerdt
 Waisenhausdamm 7
 38100 Braunschweig.
 Braunschweig, den 28.1.2014

gez. MK, gez. Schwerdt (Planverfasser) Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.
 Velpke, den

(Gemeindedirektor)



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Velpke, den

(Gemeindedirektor)

**Gemeinde Velpke
 Ortschaft Velpke**

**An der Bascheriede II
 mit örtlicher Bauvorschrift**

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung